



## Ussing Ejendomme A/S

Sønderskovej 5  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 71168514

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.12.2023

---

**Michael Sønderkov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ussing Ejendomme A/S  
Sønderskovvej 5  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 71168514  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Jeppe Ussing, formand  
Mogens Ussing  
Nicolai Ussing

## Direktion

Nicolai Ussing, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Ussing Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 04.12.2023

## Direktion

**Nicolai Ussing**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Jeppe Ussing**  
formand

**Mogens Ussing**

**Nicolai Ussing**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ussing Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ussing Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 04.12.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11676

### Peter Kjærsgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46587

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets investeringsejendomme og jordarealer.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 350 t.kr. og en egenkapital på 14.748 t.kr. pr. statusdagen. Selskabets ledelse anser resultatet for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>559.671</b>	<b>745.939</b>
Administrationsomkostninger		(258.765)	(148.531)
<b>Driftsresultat</b>		<b>300.906</b>	<b>597.408</b>
Andre finansielle indtægter	1	150.942	193.346
Andre finansielle omkostninger		0	(104.704)
<b>Resultat før skat</b>		<b>451.848</b>	<b>686.050</b>
Skat af årets resultat	2	(102.193)	(216.113)
<b>Årets resultat</b>		<b>349.655</b>	<b>469.937</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
Overført resultat		(8.650.345)	469.937
<b>Resultatdisponering</b>		<b>349.655</b>	<b>469.937</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		1.275.000	9.275.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>1.275.000</b>	<b>9.275.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.275.000</b>	<b>9.275.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.974.077	0
Andre tilgodehavender		621.770	512.459
Periodeafgrænsningsposter		4.500	14.552
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.600.347</b>	<b>527.011</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.048.067</b>	<b>5.124.806</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.648.414</b>	<b>5.651.817</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.923.414</b>	<b>14.926.817</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	4	1.010.000	1.010.000
Overført overskud eller underskud		4.738.405	13.388.750
Forslag til udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>14.748.405</b>	<b>14.398.750</b>
Udskudt skat		0	3.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.000</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		105.193	170.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>105.193</b>	<b>170.113</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.516	48.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	116.133
Anden gæld		27.300	190.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.816</b>	<b>354.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>175.009</b>	<b>525.067</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.923.414</b>	<b>14.926.817</b>
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.010.000	13.388.750	0	14.398.750
Årets resultat	0	(8.650.345)	9.000.000	349.655
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.010.000</b>	<b>4.738.405</b>	<b>9.000.000</b>	<b>14.748.405</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	150.940	0
Øvrige finansielle indtægter	2	193.346
	<b>150.942</b>	<b>193.346</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	105.193	170.113
Ændring af udskudt skat	(3.000)	46.000
	<b>102.193</b>	<b>216.113</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.949.353
Afgange	(9.549.353)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.400.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.674.353)
Tilbageførsel ved afgange	1.549.353
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(125.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.275.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom på 153 m<sup>2</sup> beliggende i Fredericia.

Der er af ekstern vurderingsmand anvendt den afkastbaserede model til fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen.

Det anvendte afkastkrav er på 7,2%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 96 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 83 t.kr.

Ejendommen er udlejet pr. balancedagen.

#### 4 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
A-kapitalandele	306.840	1	306.840
B-kapitalandele	703.160	1	703.160
	<b>1.010.000</b>		<b>1.010.000</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med R.A. Ussing & Søn A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt indtægter forbundet med udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets direkte omkostninger på ejendomme, herunder sædvanlige omkostninger til ejendomsskat, forsikringer samt eventuelle tab i forbindelse med salg af ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger og nedskrivninger af tilgodehavender.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, kursgevinster samt amortisering af finansielle aktiver.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det

foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.